LE POINT EN RECHERCHE

Février 2006

Série socio-économique 06-005

ESTIMATION DES COÛTS ET DES AVANTAGES PRIVÉS ET SOCIAUX LIÉS À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DANS CERTAINES VILLES CANADIENNES

INTRODUCTION

La majorité des Canadiens accèdent à la propriété à un moment ou un autre de leur vie et la possession d'une habitation est liée à un certain nombre de coûts et d'avantages privés et sociaux éventuels. Les coûts et les avantages privés sont ceux qui échoient aux particuliers parce que ceux-ci sont propriétaires d'une habitation; les coûts et les avantages sociaux sont ceux dévolus à la société en général. La présente étude vise à déterminer quels sont les coûts et les avantages liés à l'accession à la propriété dans chacune de ces catégories en testant une série d'hypothèses. Le rejet ou l'acceptation de chacune de ces hypothèses a été fondé sur l'analyse de statistiques (lorsque celles-ci étaient disponibles) et d'estimations (en l'absence de données de référence). Une revue documentaire et l'analyse de divers ensembles de données provenant de Statistique Canada ont permis de recueillir les informations nécessaires.

MÉTHODOLOGIE

Pour déterminer les coûts et les avantages privés liés à l'accession à la propriété, les auteurs de l'étude ont appliqué la méthode de la valeur actualisée nette sur une période de 50 ans. Cette approche permet aux chercheurs de comparer sur une même base, soit la valeur actualisée, les coûts et les avantages accumulés à divers moments pendant la vie des propriétaires. L'évaluation des coûts et des avantages privés a porté principalement sur six grandes villes canadiennes : Vancouver, Calgary, Winnipeg, Toronto, Montréal et Halifax.

Il arrive souvent que les statistiques sur les coûts et les avantages sociaux liés à l'accession à la propriété ne soient pas disponibles. Pour établir si l'un de ces coûts ou avantages en particulier existe vraiment et, si possible, déterminer l'importance de son incidence, les auteurs se sont donc fondés sur des informations présentées dans d'autres études. De fait, il est souvent nécessaire d'utiliser des indicateurs indirects pour déterminer si le fait d'être propriétaire influe sur certaines variables hypothétiques. En outre, en raison de la nature même des coûts et des avantages sociaux, l'évaluation de cette catégorie s'applique au Canada dans son ensemble plutôt qu'à des villes en particulier.

LIMITES

La disponibilité des données constitue la limite la plus importante de cette étude. Dans bien des cas, les auteurs ne sont pas en mesure de quantifier les coûts ou les avantages nets liés à l'accession à la propriété ni de tirer des conclusions définitives. Par conséquent, certaines estimations et conclusions reposent sur des indicateurs ou des hypothèses nécessairement assujettis à une marge d'erreur.

Canada

SCHL CMHC

COÛTS ET AVANTAGES PRIVÉS LIÉS À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Les sections suivantes résument les principaux résultats de l'analyse des coûts et des avantages liés à l'accession à la propriété.

L'accession à la propriété peut entraîner une augmentation des coûts d'habitation, compte tenu des paiements hypothécaires, de l'impôt foncier, des coûts des services publics, des assurances, de l'entretien et des réparations

Les auteurs acceptent cette hypothèse. Dans chacune des villes étudiées, les coûts de fonctionnement sont inférieurs à ceux de location, mais la somme des paiements hypothécaires et des coûts de fonctionnement est supérieure aux coûts de location. L'étude montre que pour une maison en rangée type, la valeur actualisée, en ce qui concerne les coûts hypothécaires sur une période de 50 ans, est la plus élevée à Vancouver et à Toronto (respectivement 146 150 $ et 145 170 $), alors qu'elle est la plus faible à Winnipeg (60 264 $). Cette disparité des coûts reflète les importantes différences observées dans les prix des habitations dans chacune des villes. Par contre, en raison des taux élevés d'impôt foncier, des coûts d'assurance et des hivers rigoureux qui font grimper les coûts des services publics, c'est Winnipeg qui affiche la valeur actualisée des coûts de fonctionnement la plus élevée parmi les principales régions urbaines du Canada, soit 131 113 $, alors que ces coûts n'atteignent que 75 407 $ à Vancouver, soit un peu plus de la moitié de ceux enregistrés à Winnipeg. La valeur actualisée de la somme des coûts hypothécaires et des coûts de fonctionnement à Toronto est de 275 330 $, la plus élevée au Canada, et de 169 930 $ à Montréal, la plus faible au pays.

L'accession à la propriété peut accroître les coûts transactionnels liés à un déménagement

Les auteurs acceptent cette hypothèse. Les coûts transactionnels liés à un déménagement comprennent les coûts juridiques, d'arpentage, d'inspection et d'expertise, et les auteurs considèrent qu'ils diffèrent peu d'une ville à l'autre. Cependant, d'autres coûts transactionnels, comme les droits de cession immobilière et les commissions de courtage, correspondent à des pourcentages des prix des habitations et varient donc grandement d'une ville à l'autre. Les auteurs concluent que ces derniers représentent entre 4 % et 9 % des coûts de possession, selon l'endroit où la propriété est située; pour estimer les coûts liés à un déménagement, ils ont élaboré un scénario selon lequel un ménage acquiert et vend deux habitations différentes dans la même ville sur une période de 50 ans. Selon ce scénario, la valeur actualisée des coûts d'un déménagement est la plus basse à Winnipeg (8 040 $) et la plus élevée à Vancouver et Toronto (respectivement 16 526 $ et 15 410 $). En général, moins souvent le ménage déménagera, plus il fera des économies.

L'accession à la propriété confère des avantages fiscaux

Les auteurs concluent que les avantages fiscaux liés à l'accession à la propriété au Canada ne sont pas clairement établis. Le Régime d'accession à la propriété, qui permet aux accédants à la propriété de retirer des fonds de leur REER sans pénalité pour acheter un logement, confère certainement un avantage fiscal. En revanche, aux termes d'une comparaison des avantages fiscaux liés à la possession par rapport à ceux associés à la location au Canada, les taxes supplémentaires que les propriétaires-occupants doivent payer (par exemple, l'impôt foncier et les droits de cession immobilière) et les déductions fiscales auxquelles les propriétaires-bailleurs ont droit (y compris les déductions pour les pertes locatives et l'amortissement des coûts en capital) sont largement équivalentes. Dans d'autres pays, notamment les États-Unis, les propriétaires-occupants peuvent déduire les intérêts hypothécaires aux fins de l'impôt, ce qui représente un avantage fiscal majeur lié à l'accession à la propriété. Par contre, cette déduction n'est pas permise au Canada.

L'accession à la propriété peut contribuer à l'accroissement de la fortune en raison de l'amortissement du prêt hypothécaire et de l'appréciation du prix de l'habitation

Les auteurs constatent que l'accession à la propriété peut apporter au ménage propriétaire un avantage substantiel en matière d'accroissement de la fortune. En revanche, l'importance de cet avantage varie énormément selon l'endroit où est située l'habitation. À Winnipeg, par exemple, la possession d'une habitation semble être moins bénéfique, sur le plan de l'accroissement de la fortune, qu'à Vancouver ou Toronto. Les auteurs estiment qu'à Winnipeg, la valeur actualisée de la fortune immobilière nette qu'un ménage accumule grâce à l'appréciation du prix de l'habitation sur une période de 50 ans s'élève à 5 857 $ alors qu'à Vancouver et Toronto, elle atteint respectivement 59 853 $ et 36 945 $. Cet écart entre les villes reflète des différences importantes dans les taux d'inflation locaux des prix des habitations. L'appréciation de la valeur de l'habitation n'aura par contre aucune incidence sur la fortune immobilière des ménages locataires.

L'accession à la propriété peut asseoir la fortune

Cette hypothèse, que les auteurs réfutent, fait référence aux restrictions financières qu'impose aux ménages le fait que la plus grande partie de leur fortune corresponde à leur avoir foncier net. Des options de financement avec faible versement initial offertes partout au Canada rendent possible l'acquisition d'une habitation avec un investissement relativement faible. En outre, l'avantage que constitue pour un ménage la valeur nette de son habitation à un âge plus avancé découle largement de sa décision de contracter un prêt hypothécaire et de devenir propriétaire. Des instruments financiers ont également été élaborés afin de permettre aux propriétaires d'emprunter facilement en utilisant la valeur nette de leur habitation, pour diversifier leurs placements ou engager des dépenses de consommation.

2007-00623

L'accession à la propriété, si elle se traduit par un surinvestissement immobilier, peut restreindre les choix de placement et entraîner un risque d'investissement accru

Les auteurs acceptent cette hypothèse. Les propriétaires subissent un risque d'investissement parce que les prix des habitations fluctuent, mais les coûts liés à ce risque ont tendance à être très faibles. En outre, une habitation, contrairement à d'autres placements, apporte au propriétaire des avantages aussi bien au point de vue de la consommation que de l'investissement. Les avantages de consommation persistent indépendamment de l'augmentation ou de la diminution des prix des habitations. En outre, si un propriétaire se voit forcé de déménager pendant une période au cours de laquelle les prix des habitations sont bas, il peut choisir de louer l'habitation et d'attendre que les prix se rétablissent avant de la vendre.

L'habitation peut constituer une protection en cas de difficultés financières

Les auteurs acceptent cette hypothèse car la valeur nette de l'habitation est importante pour un particulier qui présente une demande de prêt afin de surmonter une période financière difficile. Ils estiment la valeur actuelle de cet avantage à 3 500 $ et ont établi ce montant en évaluant la différence entre les frais d'intérêts sur les soldes moyens de cartes de crédit des Canadiens en 1999 et les frais d'intérêts éventuels si la même dette avait été garantie par une hypothèque de second rang.

L'accession à la propriété peut rendre les membres de la famille plus heureux, améliorer leur état de santé et favoriser de meilleurs résultats développementaux chez les enfants, favorisant ainsi le bien-être des particuliers et des familles

Les auteurs acceptent cette hypothèse sur la base des éléments probants montrant l'incidence favorable de l'accession à la propriété sur les résultats développementaux observés chez l'enfant. En effet, dans l'Enquête longitudinale nationale sur les enfants et les jeunes, les enfants des ménages propriétaires avaient tendance à obtenir de meilleurs résultats que ceux des ménages locataires, tant dans les tests de mathématiques que dans ceux de lecture. Ainsi, les scores moyens en mathématiques et en lecture des enfants des ménages propriétaires avec un revenu annuel moyen inférieur à 60 000 $ sont respectivement 4 % et 3 % plus élevés que ceux des enfants des ménages locataires se situant dans la même tranche de revenu. En ce qui concerne les mesures comportementales, les données montraient également qu'en moyenne, les enfants des ménages propriétaires avec un revenu inférieur à 60 000 $ commettent 18 % moins de crimes contre les biens que les enfants des ménages locataires dans la même tranche de revenu.

COÛTS ET AVANTAGES SOCIAUX

L'accession à la propriété a des conséquences qui s'étendent au-delà du ménage propriétaire lui-même et touchent la société en général, mais le manque de données et de procédures d'évaluation efficaces fait qu'il est souvent difficile de déterminer l'ampleur et l'incidence de ces conséquences sur la collectivité. C'est pourquoi les auteurs ne peuvent livrer qu'une analyse qualitative de l'existence et des répercussions de ces coûts et de ces avantages plutôt que d'évaluer la valeur marchande qui y est liée.

Les sections suivantes exposent brièvement l'essentiel de cette analyse.

L'accession à la propriété peut accroître l'étalement urbain

Les auteurs rejettent cette hypothèse. Au cours des dernières années, plusieurs options d'accès à la propriété sont devenues de plus en plus populaires sur le marché de l'habitation dans beaucoup de grandes villes. Dans le passé, les maisons individuelles construites en zone de faible densité et caractéristiques des zones d'étalement urbain constituaient la très grande majorité des habitations à vendre. En 1948, les maisons individuelles représentaient 81 % des mises en chantier mais, plus récemment, les futurs propriétaires ont commencé à avoir la possibilité d'acheter une maison en rangée ou un appartement en copropriété dans l'un des nombreux ensembles résidentiels de moyenne ou haute densité dans les villes canadiennes. Ainsi, en 2004, les maisons individuelles constituaient seulement 55 % des mises en chantier au Canada. Le désir de l'accession à la propriété a peut-être amené un accroissement de l'étalement urbain dans le passé, mais les options de mode d'occupation domiciliaire à haute densité offertes aujourd'hui suggèrent que l'accession à la propriété n'est plus une source fondamentale d'étalement.

L'accession à la propriété peut accroître les déplacements quotidiens, la consommation d'énergie et la pollution

Les auteurs rejettent cette hypothèse. Comme le fait d'être propriétaire-occupant n'est plus synonyme d'habiter une maison individuelle dans un quartier de faible densité, l'accession à la propriété n'est pas nécessairement responsable de l'accroissement des déplacements quotidiens, ni de la consommation d'énergie et de la pollution liées à l'étalement urbain. En outre, davantage de Canadiens ont tendance à devenir propriétaires après la période pendant laquelle ils ont dû effectuer leurs plus longs déplacements quotidiens. Chez les Canadiens en âge de travailler, ce sont les travailleurs de 35 à 44 ans qui parcourent la distance médiane la plus longue (8 km) et 67 % d'entre eux sont propriétaires; chez les travailleurs de 45 à 54 ans et de 55 à 64 ans, la distance médiane entre le domicile et le lieu de travail baisse respectivement à 7,6 km et 7,0 km, et la proportion de propriétaires s'y élève respectivement à 75 % et 77 %. En ce qui a trait à la consommation d'énergie des ménages, les propriétaires sont plus enclins que les locataires à réduire le plus possible leur utilisation d'énergie, dans la mesure où les coûts des services publics sont compris dans le loyer. Les propriétaires-occupants paient directement l'énergie qu'ils consomment alors que, dans bien des cas, les coûts des services

publics sont inclus dans le loyer que paient les locataires. En outre, les coûts d'énergie sont admis en déduction du revenu pour les propriétaires-bailleurs mais ne le sont pas pour les propriétaires-occupants. Pour toutes ces raisons, l'accroissement des déplacements quotidiens, de la consommation d'énergie et de la pollution ne peut être attribué directement au fait d'être propriétaire.

L'accession à la propriété peut accroître l'inégalité des classes et la ségrégation raciale

Les auteurs notent que les particuliers à faible revenu subissent relativement peu de ségrégation au Canada comparativement à ceux vivant dans d'autres pays. Par conséquent, l'accession à la propriété ne peut expliquer qu'une faible partie de l'inégalité des classes. Cependant, aux fins de l'analyse, ils acceptent l'hypothèse que l'un des coûts sociaux liés à l'accession à la propriété est sa contribution éventuelle à la ségrégation raciale. Les auteurs citent des études récentes qui ont fourni des preuves de l'existence d'enclaves ethniques et raciales dans les villes canadiennes. Des données empiriques ont également montré que l'accession à la propriété entraîne partiellement la ségrégation. Par exemple, les ménages propriétaires canadiens dont le revenu annuel se situe entre 40 000 $ et 60 000 $ sont 14 % moins susceptibles d'avoir des amis d'une origine ethnique ou linguistique différente que les locataires appartenant à la même tranche de revenu. Un indicateur similaire a également permis aux auteurs d'émettre l'hypothèse que la protection de la valeur de la propriété peut entraîner chez les propriétaires le syndrome « pas dans ma cour », ce qui peut directement ou indirectement susciter de la discrimination à l'encontre des groupes ethniques ou raciaux minoritaires.

L'accession à la propriété peut entraîner une réduction des investissements dans d'autres secteurs économiques et nuire ainsi à la croissance de l'économie et de l'emploi

Les auteurs rejettent cette hypothèse. Ils ont établi, d'après des données provenant de l'Enquête sur la sécurité financière de 1999 de Statistique Canada, que l'accession à la propriété tend à accroître grandement les économies du ménage et ses investissements dans des actifs autres que son habitation. L'accession à la propriété a une incidence favorable importante sur la propension d'un ménage à cotiser à un REER, à investir dans l'immobilier en dehors de sa résidence principale et à acheter des actifs financiers et des actions hors REER. Cette incidence est particulièrement notable chez les ménages de la tranche de revenu la plus faible. Ainsi, les propriétaires canadiens de 45 à 64 ans dont le revenu annuel est inférieur à 20 000 $ tendent à épargner environ 36 000 $ de plus dans les REER et 33 000 $ de plus dans des actifs financiers hors REER que les locataires des mêmes groupe d'âge et tranche de revenu.

L'accession à la propriété peut encourager les comportements favorables à la protection de l'environnement, y compris les pratiques de recyclage et le bon entretien du terrain

L'accession à la propriété a une incidence favorable sur les pratiques de recyclage, en particulier chez les ménages à faible revenu, ce qui constitue un résultat positif sur le plan collectif. En revanche, elle est liée à l'utilisation accrue des pesticides, surtout chez les ménages plus riches. L'utilisation des pesticides génère des risques pour l'environnement et la santé et l'augmentation de leur application se traduit par des coûts sociaux. Les auteurs ne peuvent mesurer avec précision les coûts de ces activités ni en déterminer l'incidence nette, favorable ou défavorable, mais, comme il pourrait y avoir une incidence nette défavorable sur la société, ils rejettent l'hypothèse que l'accession à la propriété encourage les pratiques environnementales saines.

L'accession à la propriété peut accroître l'engagement civique, y compris sur le plan de l'exercice du droit de vote ainsi que du bénévolat

Les auteurs acceptent cette hypothèse. Les données utilisées dans l'étude démontrent que l'accession à la propriété est liée à l'accroissement de l'engagement civique, de l'exercice du droit de vote à l'échelle municipale, provinciale et fédérale, du bénévolat et des dons de bienfaisance. Cette incidence est particulièrement importante chez les propriétaires à revenu élevé. En ce qui a trait au droit de vote par exemple, les propriétaires de 35 à 54 ans avec un revenu annuel supérieur à 60 000 $ sont 21 % plus susceptibles de voter aux élections municipales et 13 % plus susceptibles de voter aux élections provinciales ou fédérales que les locataires des mêmes groupe d'âge et tranche de revenu. Les propriétaires qui appartiennent à cette tranche de revenu élevé sont aussi davantage portés à faire du bénévolat auprès des organisations locales et à donner aux œuvres de bienfaisance que les locataires, l'écart se situant respectivement à 9 % et 7 %. Les auteurs font toutefois remarquer que ces effets pourraient découler de la propension des propriétaires à demeurer plus longtemps au même endroit que ne le font les locataires, ce qui leur permet de tisser des liens plus forts avec la communauté locale.

L'accession à la propriété peut raccourcir la période de chômage et donc augmenter le revenu et diminuer le recours à l'aide sociale

Les auteurs rejettent cette hypothèse. En fait, ils trouvent plutôt des éléments qui appuient la proposition suivant laquelle la période de chômage est plus longue chez les propriétaires-occupants que chez les locataires. Par exemple, huit mois après avoir quitté un emploi, les propriétaires dont le revenu familial se situe de 20 000 $ à 40 000 $ sont plus susceptibles dans une proportion de 7 % d'être encore sans emploi que les locataires se situant dans la même tranche de revenu. Des pourcentages similaires mais inférieurs existent dans les autres tranches de revenu. La plus grande fortune des propriétaires leur permet donc de poursuivre leur recherche d'emploi plus longtemps. En outre, les coûts plus élevés d'un déménagement pour ces derniers tendent à limiter la mobilité de ces travailleurs et les dissuadent de chercher des emplois dans d'autres villes.

L'accession à la propriété peut améliorer la santé du ménage

La présence de preuves contradictoires quant à l'incidence de l'accession à la propriété sur la santé des occupants amène les auteurs à rejeter cette hypothèse. Les données de l'Enquête nationale sur la santé de la population montrent que les propriétaires dont le revenu familial est supérieur à 20 000 $ ont tendance à obtenir de moins bons résultats que les locataires en ce qui a trait à l'indice de masse corporelle, un indicateur d'obésité. D'autres données suggèrent en revanche que l'accession à la propriété a des conséquences bénéfiques sur la santé des ménages à plus faible revenu, alors qu'aucune incidence favorable de ce genre n'a été observée chez les ménages à revenu supérieur. Plus particulièrement, en ce qui concerne les groupes dont le revenu est le plus faible, les propriétaires passent en moyenne presque une nuit de moins par an à l'hôpital, ont 2 % moins de chances de recevoir des soins médicaux à la maison et ont près de 1 % moins de risques de s'infliger une blessure à la maison que les locataires se situant dans la même tranche de revenu. D'autre part, les indicateurs de santé des propriétaires avec un revenu familial supérieur à 40 000 $ ont tendance à être pires que ceux des locataires de la même tranche de revenu.

La stabilité résidentielle plus grande liée à l'accession à la propriété peut diminuer les problèmes scolaires et comportementaux chez les enfants et les jeunes

Les auteurs acceptent cette hypothèse. L'accession à la propriété est liée à l'amélioration des résultats en mathématiques et en lecture chez les jeunes enfants de toutes les tranches de revenu et chez les adolescents des groupes à revenus inférieurs. En s'appuyant sur les données de l'Enquête longitudinale nationale sur les enfants et les jeunes, les auteurs concluent en outre que l'accession à la propriété est liée à une amélioration moyenne de 5 % des résultats en mathématiques et de 6 % en lecture chez les enfants dont les parents sont propriétaires et d'environ 2 % dans chacune de ces matières chez les adolescents. En outre, les taux de décrochage au secondaire sont inférieurs chez les jeunes dont les parents sont propriétaires, plus particulièrement pour les ménages à faible revenu. Les enfants de 16 et 17 ans des propriétaires dont le revenu familial est inférieur à 20 000 $ sont presque 13 % moins susceptibles d'abandonner leurs études que les enfants du même âge des ménages locataires dans la même tranche de revenu.

CONCLUSIONS

Les éléments probants présentés dans ce rapport montrent qu'en matière de coûts strictement privés, l'accession à la propriété peut aider les ménages à accroître leur fortune. En outre, elle constitue pour eux une protection en cas de difficultés financières imprévues et elle contribue au bien-être familial et au meilleur développement des enfants. Par contre, elle entraîne davantage de coûts d'habitation, accroît les coûts transactionnels liés à un déménagement et augmente le risque de défaillance et d'investissement, mais elle n'assoit pas nécessairement l'avoir du ménage. En outre, les avantages fiscaux liés à la propriété ne sont pas établis avec certitude.

Les coûts et les avantages sociaux liés à la propriété, comparativement à la location, sont beaucoup plus difficiles à quantifier. Au terme de l'étude, les auteurs ont seulement pu déterminer si les incidences prévues selon les différentes hypothèses pouvaient être constatées ou non. Les résultats de cette étude montrent que l'accession à la propriété favorise l'engagement civique des Canadiens et réduit les problèmes scolaires et comportementaux chez les enfants et les jeunes, mais qu'elle contribue à la ségrégation raciale. En outre, l'accession à la propriété n'est pas synonyme d'un accroissement des déplacements quotidiens et de la consommation d'énergie, d'une diminution des investissements des ménages dans d'autres secteurs économiques, d'un raccourcissement de la période de chômage ou d'une amélioration de la santé des occupants. Si les résultats de cette étude sont informatifs, ils sont parfois limités par le manque de données disponibles.

Directeur de projet : Erik Girard

Consultants pour le projet de recherche : Marion Steele, Université de Guelph

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

©2006, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 23-02-06

NOTRE ADRESSE WEB : www.schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

64991